



Magnoliastraat 14

Leerdam

De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht.



Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.

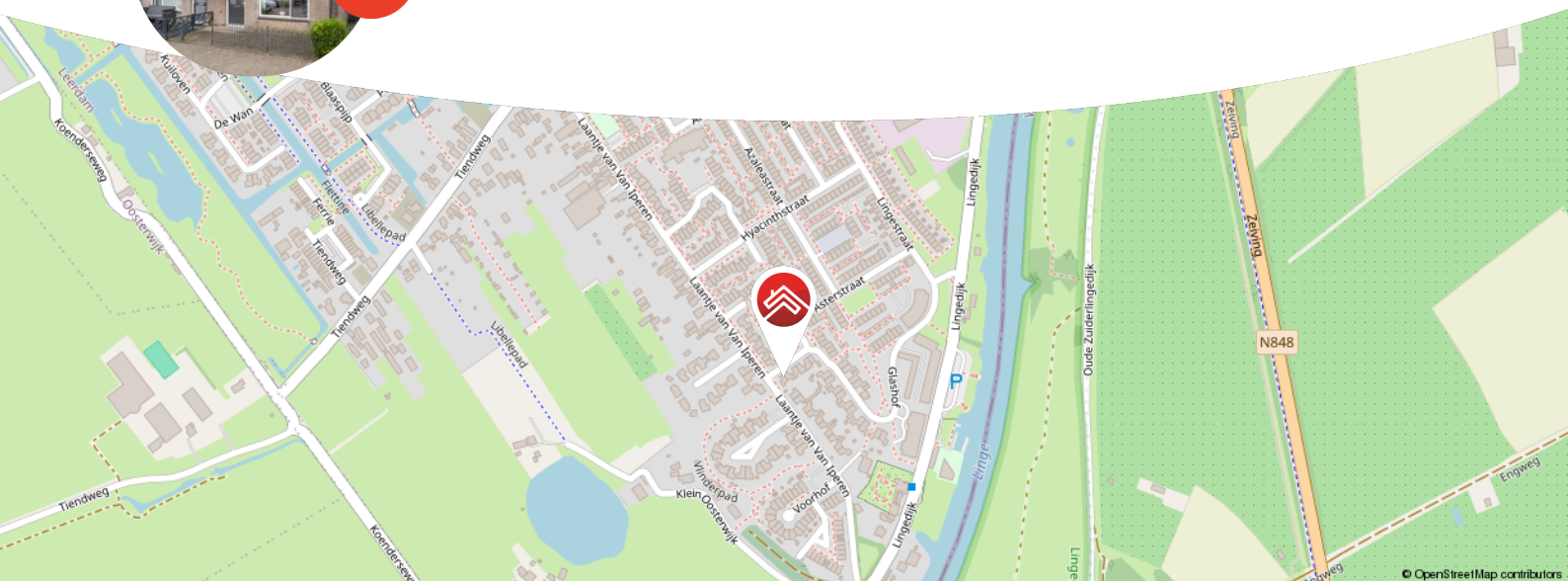


Madelon Sommer

madelon@vanekerenkuiper.nl
0183 672992



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	368 m ³
Perceeloppervlakte	167 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²
Bouwjaar	1987
Ligging	in woonwijk
Tuin	8,60 m x 8,08 m
Positie hoofdtuin	noordoost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Ruime eindwoning met 4 slaapkamers in gewilde wijk van Leerdam

- De woning is voorzien van een definitief energielabel A
- 4 slaapkamers en een woonoppervlakte van 105 m²
- Kindvriendelijke ligging met speeltuin voor de deur en voldoende parkeergelegenheid

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar sfeer, ruimte en comfort perfect samenkomen? Dan is deze eindwoning in Leerdam misschien wel precies wat je zoekt. Deze goed onderhouden gezinswoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met alleen bestemmingsverkeer. Dankzij de ligging op de hoek én de zijramen op alle verdiepingen is het hier opvallend licht.

De afgelopen jaren is er geïnvesteerd in duurzaamheid en modernisering: zo zijn er in 2023 maar liefst 11 zonnepanelen geplaatst, is er eind 2023 een nieuwe keuken geplaatst en is de cv-ketel in de zomer van 2024 vervangen. Ook is er op zolder driedubbel glas en zijn er kunststof kozijnen aangebracht. De benedenverdieping is bovendien strak gestuct en voorzien van een nieuwe vloer.

De tuin is onderhoudsarm en ligt op het noordoosten – heerlijk voor een ontbijtje in de ochtendzon. Dankzij de overkapping met fietsenberging, achterom en vrijstaande stenen berging heb je ook aan bergruimte geen gebrek. En met een speeltuin voor de deur, scholen en winkels dichtbij, is dit dé perfecte plek voor een jong gezin.



Globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toegang tot de woonkamer; lichte woonkamer voorzien van open keuken en toegang tot de achtertuin; keuken in L vorm voorzien van spoelbak, vaatwasser, koelkast, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en combi oven; hal met toegang tot eerste verdieping en toilet met fonteintje.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer; badkamer is voorzien van douche, ligbad, wastafel en toilet; slaapkamer aan de achterzijde en badkamer zijn beide uitgebreid met dakkapel; master bedroom voorzien van zijraam wat voor extra licht zorgt.

Tweede verdieping: bereikbaar middels vaste trap; voorzolder met toegang tot vierde slaapkamer en wasruimte; wasruimte voorzien van witgoed aansluitingen en cv installatie; vierde slaapkamer voorzien van dakraam, berging achter de schotten en toegang tot de bergvliering.

Buiten:

- Onderhoudsvrije voortuin
- Ruime onderhoudsvrije achtertuin met stenen berging voorzien van elektra
- Achterom
- Overkapping met fietsen berging

Goed om te weten:

- Buitenschilderwerk uitgevoerd in april 2025
- De woning is in 2023 voorzien van een nieuwe keuken
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen
- In 2024 is de CV-ketel vernieuwd

Ligging: Leerdam, gelegen aan de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden met ongeveer 21.000 inwoners. De stad staat bekend als de Glasstad, met een rijke historie en het Nationaal Glasmuseum als belangrijk cultureel middelpunt. Naast winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden beschikt Leerdam over meerdere basisscholen, een middelbare school en uitgebreide sportfaciliteiten, zoals een zwembad, sportscholen en sportverenigingen. Leerdam is uitstekend bereikbaar via de A2 en A15 en heeft een treinstation met verbindingen naar Utrecht en Geldermalsen.



























**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



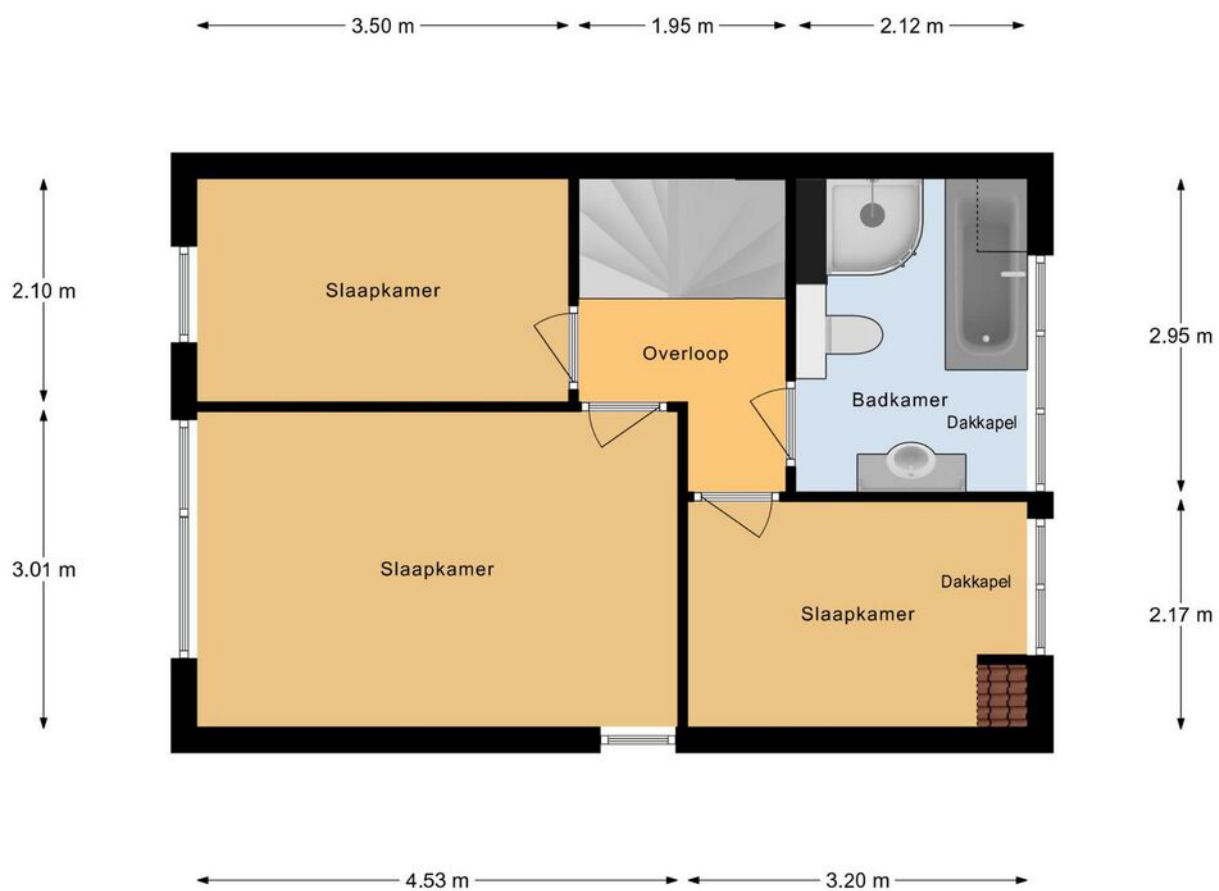
Plattegrond



Begane Grond

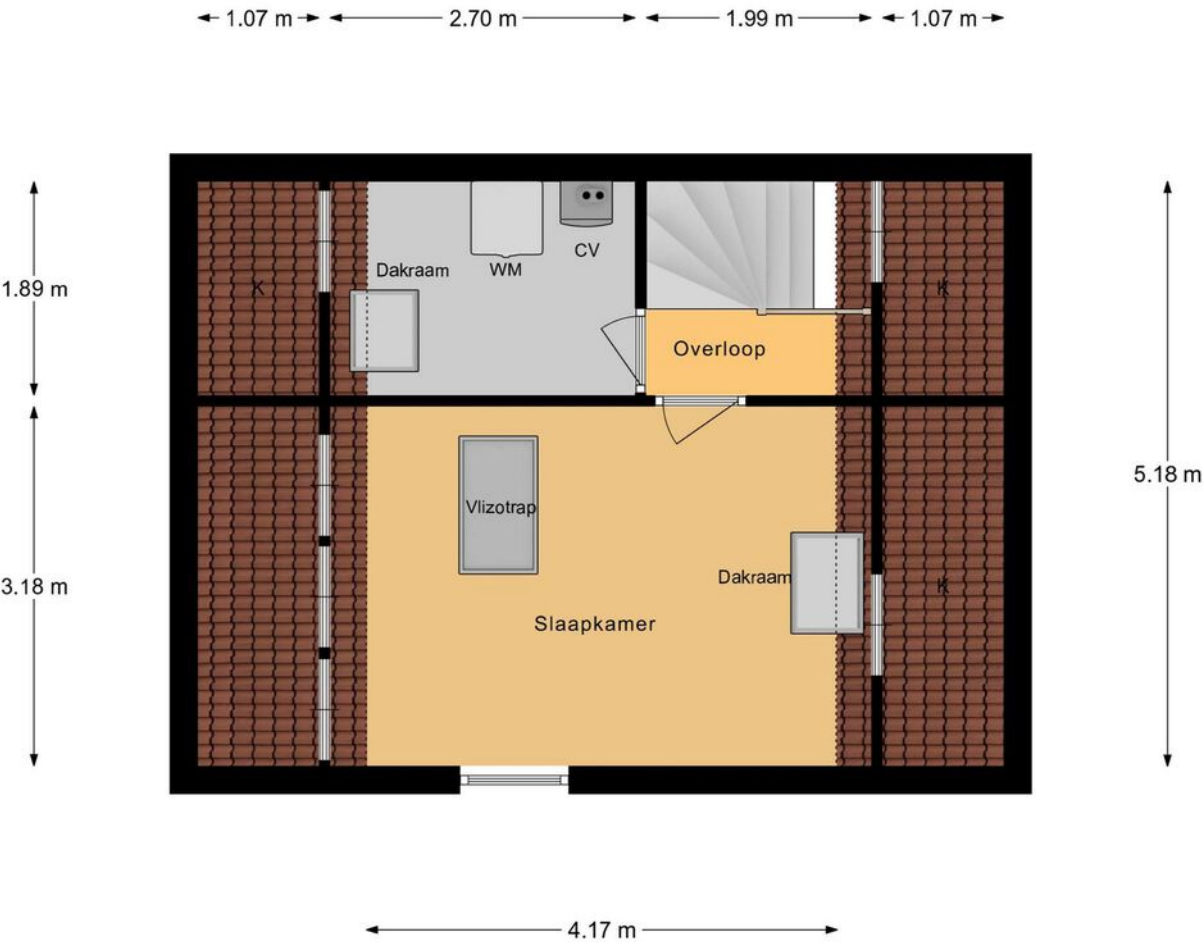


Plattegrond



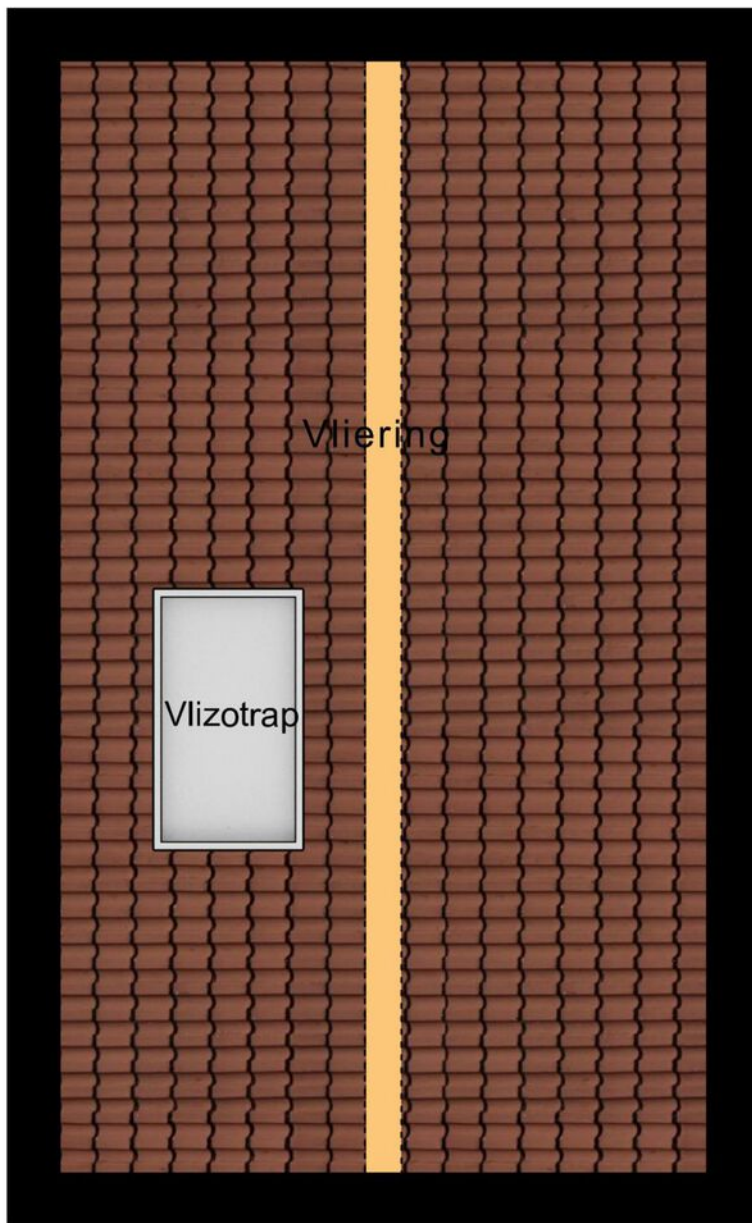
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



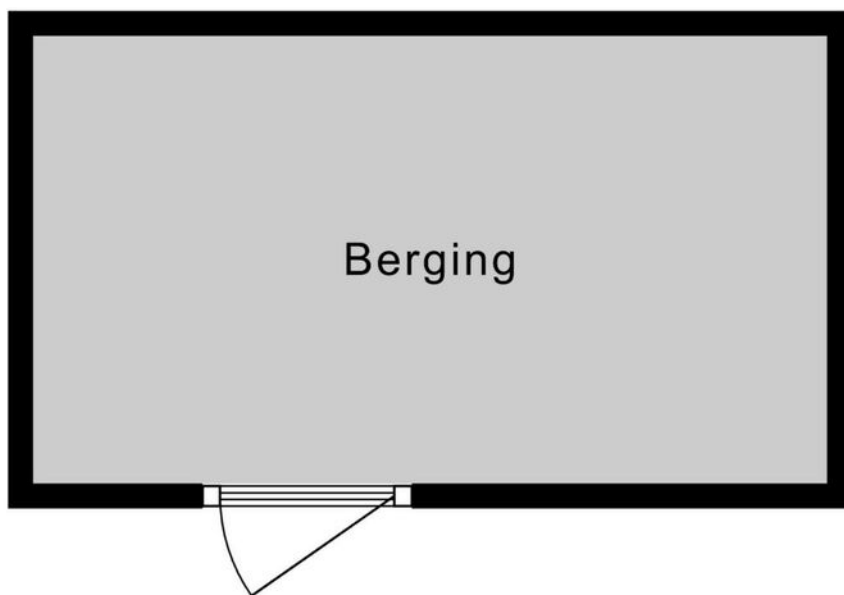
5.18 m

3.00 m

Vliering

Plattegrond

← 3.17 m →



↑
1.79 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie D

Perceel 481

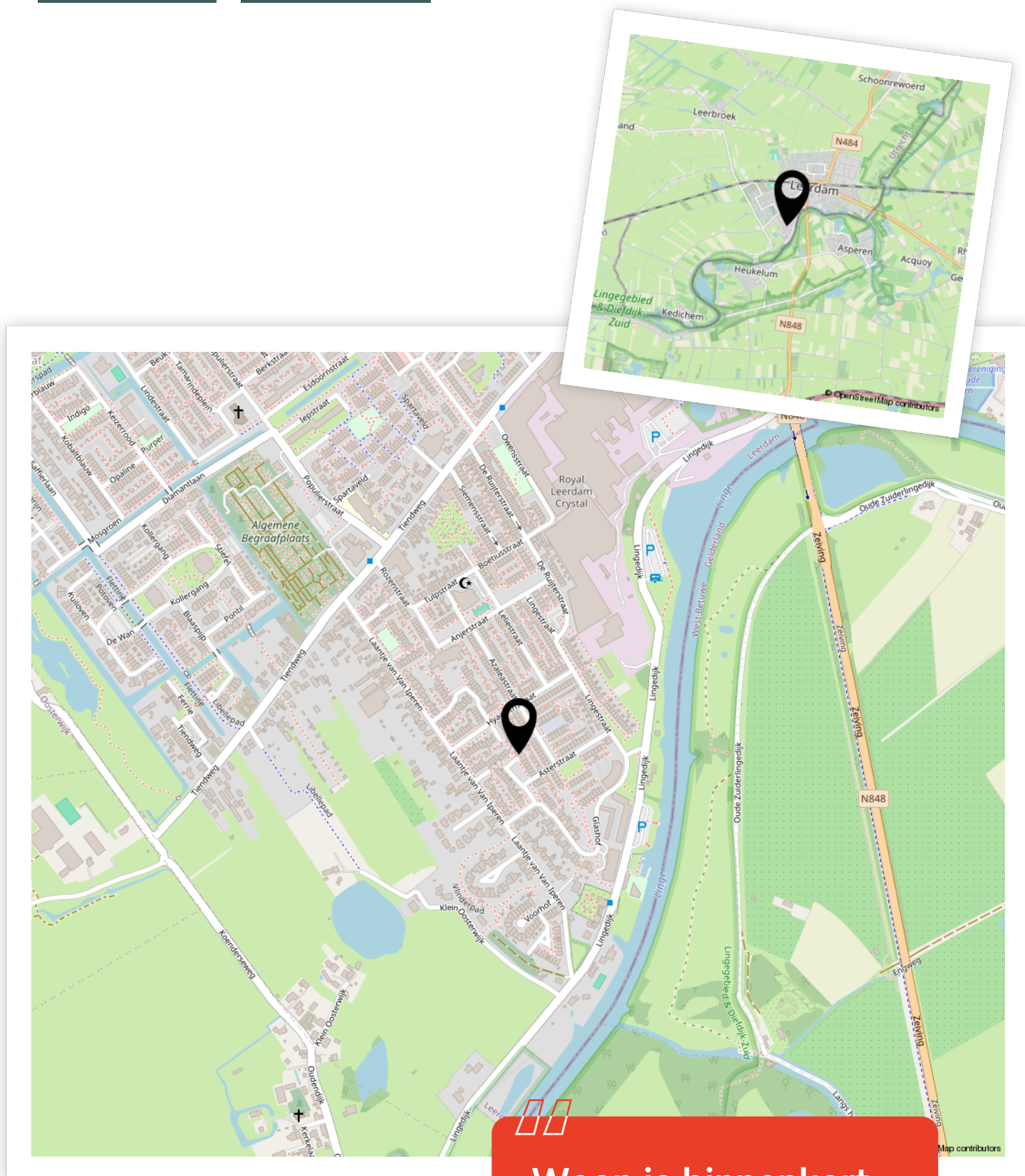
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Laat ons je interesse weten

Of u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

Bent u de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

Een hypotheek

In de meeste gevallen koopt u de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**